

Bokslutskommuniké 2024

Compactor Fastigheter AB (publ)

Org. nr. 556323-4284

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

Oktober - december 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 571,8 (560,1) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 386,2 (364,6) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 410,3 (-589,4) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 20,8 (-577,5) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -30 800 (-366 800) SEK.

Januari - december 2024 (2023)

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 315,3 (2 229,3) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 1 620,9 (1 563,3) MSEK.
- Resultat före finansiella poster uppgick till 1 734,3 (-912,4) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 728,1 (-1 637,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 516 900 (-1 232 700) SEK.
- Likvida medel vid årets utgång den 31 december 2024 var 198,2 (271,4) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Väsentliga händelser under året 2024

Per den 28 mars har Fastpartner löst ett utestående obligationslån om 1 100 MSEK. Lånet löstes med en kombination av säkerställda banklån till lägre marginal och likvida medel.

Compactor har under juni månad emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK, med en löptid om 3 år, på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M + 3,0 procentenheter. I samband med emissionen löste Compactor ett utestående obligationslån om 600 MSEK.

Fastpartner har per den 2 april frånträtt tre fastigheter, Skultuna 1, -2 och -5 och per den 8 oktober fastigheten Märsta 25:1.

Under året har HS Fastigheter avyttrat fastigheterna Högberget 3:27 och Hällby-Ökna 1:47.

Compactor har under november månad emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK, med en löptid om 3,25 år, på den svenska obligationsmarknaden. Lånet löper med en ränta om Stibor 3M + 3,0 procentenheter.

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Detta är Compactor

Compactor Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Fastpartner AB (publ), som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, samt Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. I delårsrapporten benämns Fastpartner AB (publ) med dotterföretag såsom Fastpartner och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB såsom HS-Fastigheter.

Under året har koncernen fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.

Compactor Fastigheter äger även andelar i företaget Tartt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Compactor Fastigheter har även aktieinvesteringar i noterade likvida aktier. Vid utgången av året består de största innehaven av aktier i H&M, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), Swedbank, Handelsbanken och Boliden.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Fastighets- och aktieinvesteringar helåret 2024 (2023)**Fastpartner**

- Hyresintäkterna ökade med 3,8% till 2 293,4 (2 208,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 3,6% till 1 610,8 (1 554,6) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 690,7 (694,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 648,0 (-1 527,9) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 33 923,1 (33 750,1) MSEK.

HS Fastigheter

- Hyresintäkterna ökade med 6,1% till 22,6 (21,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 14,9% till 10,0 (8,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till -0,8 (-0,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 28,8 (4,4) MSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 282,1 (255,8) MSEK.

Aktieinvesteringar Compactor

- Marknadsvärdet på aktieportföljen uppgick till 1 891,7 (1 578,1) MSEK.
- Realiserad värdeförändring uppgick till 26,9 (85,6) MSEK.
- Orealiserad värdeförändring uppgick till 9,3 (-273,9) MSEK.
- Erhållna utdelningar uppgick till 117,6 (90,3) MSEK.

Kommentarer om delårsperioden i korthet**Nettoomsättning och resultat fjärde kvartalet 2024**

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 571,8 (560,1) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för kvartalet uppgick till -185,6 (-195,5) MSEK vilket gav ett driftnetto om 386,2 (364,6) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 36,9 (-941,5) MSEK och Finansnettot för kvartalet uppgick till -194,2 (-229,9) MSEK.

Periodens skatt uppgick till -29,3 (14,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -37,2 (-112,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 7,9 (127,2) MSEK.

Nettoomsättning och resultat helåret 2024 (2023)

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 315,3 (2 229,3) MSEK. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar.

Driftskostnaderna för året uppgick till -694,5 (-666,0) MSEK vilket gav ett driftnetto om 1 620,9 (1 563,3) MSEK. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och yttre renhållning samt att föregående år innehöll ett elstöd om 20,0 MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 155,7 (-2 460,2) MSEK och Finansnettot för året uppgick till -802,7 (-810,7) MSEK.

Årets skatt uppgick till -223,3 (342,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -128,6 (-141,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -94,7 (483,7) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2024 till 17 726,2 (17 792,5) MSEK. Upplåningen bestod av 10 632,0 (10 412,3) MSEK banklån, 6 355,0 (7 195,0) MSEK obligationslån, 610,0 (55,0) MSEK företagscertifikat samt 129,2 (130,2) MSEK övriga lån. Av dessa lån är 3 845,1 (1 896,9) MSEK klassificerade som kortfristiga skulder då de förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2024 till 15 965,8 (15 427,5) MSEK.

Soliditeten uppgick den 31 december 2024 till 41,2 (40,4)%.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 564,7 (801,8) MSEK.

Investeringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -384,6 (-173,2) MSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för året uppgick till -253,3 (-930,1) MSEK.

Kassaflödet för året uppgick till -73,2 (-301,5) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 198,2 (271,4) MSEK.

Under året har utdelning skett med 80,0 (80,0) MSEK från moderbolaget vilket motsvarar 80 000 (80 000) SEK per aktie.

Moderbolaget januari - december 2024

- Moderbolagets nettoomsättning uppgick under året till 0,0 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 228,4 (-25,6) MSEK.
- Likvida medel vid årets utgång var 159,9 (165,7) MSEK.
- Moderbolaget har erhållit en utdelning från Fastpartner om 155,4 (155,4) MSEK, varav 149,3 (149,3) MSEK har betalats ut.
- Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2024 till 2 328,5 (2 201,8) MSEK.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med bolag inom koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Dotterbolagen Fastpartner samt HS Fastigheter har vid utgången av året en skuld till Compactor Fastigheter AB (publ), som löper med marknadsmässig ränta. Fastpartner har även under året lämnat utdelning till moderbolaget Compactor Fastigheter AB (publ).

Organisation och medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2024 85 (83) anställda, varav 57 (59) män. Moderbolaget har inga anställda.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2023. Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är en ständigt pågående process inom koncernen och arbete läggs kontinuerligt ned på att minska riskerna i verksamheten. Koncernen är primärt utsatt för marknadsrisk i form av värdeförändringar på tillgångar och efterfrågan på koncernens lokaler samt olika finansiella risker såsom likviditets- och finansieringsrisk, ränterisker och kreditrisker. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

Ränte- och likviditetsriskerna är idag mycket begränsade då inflationen är under kontroll och snarare förbytt till deflation, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker inlett en serie av snabba räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Compactors del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

Fastighetsvärden

Marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd uppgick till 34 205,2 (34 005,9) MSEK vid årets utgång.

Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 155,7 (-2 460,2) MSEK.

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering. De främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, ränterisk och motpartsrisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av banklån, obligationslån samt företagscertifikat. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK

	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter				
Hyresintäkter	571,8	560,1	2 315,3	2 229,3
Övriga intäkter	-	-	0,1	-
Summa intäkter	571,8	560,1	2 315,4	2 229,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-185,6	-195,5	-694,5	-666,0
Driftnetto	386,2	364,6	1 620,9	1 563,3
Central administration	-12,4	-13,1	-48,0	-47,4
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4	-	9,5	-
Orealiserad värdeförändring fastigheter	36,9	-941,5	155,7	-2 460,2
Andel i intresseföretags resultat	-3,8	0,6	-3,8	31,9
Resultat före finansiella poster	410,3	-589,4	1 734,3	-912,4
Finansiella poster				
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-157,2	235,8	55,2	-221,4
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,8	-8,8	-35,4	-35,8
Finansnetto	-194,2	-229,9	-802,7	-810,7
Resultat före skatt	50,1	-592,3	951,4	-1 980,3
Skatt	-29,3	14,8	-223,3	342,6
ÅRETS RESULTAT	20,8	-577,5	728,1	-1 637,7
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-30,8	-366,8	516,9	-1 232,7
Innehav utan bestämmande inflytande	51,6	-210,7	211,2	-405,0
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-30 800	-366 800	516 900	-1 232 700
Efter utspädningseffekter	-30 800	-366 800	516 900	-1 232 700

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK

	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	20,8	-577,5	728,1	-1 637,7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET				
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	20,8	-577,5	728,1	-1 637,7

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

Belopp i MSEK

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	34 005,0	33 599,3
Fastigheter under uppförande	200,2	406,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,5	4,4

Summa materiella anläggningstillgångar **35 398,7** **35 210,3**

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	170,6	155,8
Andelar i intresseföretag	591,2	591,3
Uppskjutna skattefordringar	71,3	76,7
Derivat	28,8	8,7
Andra långfristiga fordringar	52,5	55,4

Summa finansiella anläggningstillgångar **914,4** **887,9**

Summa anläggningstillgångar

36 313,1 **36 098,2**

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	262,8	235,0
Kortfristiga placeringar	1 935,4	1 618,8
Likvida medel	198,2	271,4

Summa omsättningstillgångar **2 396,4** **2 125,2**

SUMMA TILLGÅNGAR

38 709,5 **38 223,4**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	11 223,4	10 786,1

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **11 223,9** **10 786,6**

Innehav utan bestämmande inflytande	4 741,9	4 640,9
-------------------------------------	---------	---------

Summa eget kapital **15 965,8** **15 427,5**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	2 892,4	2 803,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 751,9	15 765,4
Leasingsskuld tomträtt	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	129,2	130,2
Derivat	14,0	0,0

Summa långfristiga skulder **17 977,5** **19 898,7**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 845,1	1 896,9
Övriga skulder	608,4	599,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312,7	400,5

Summa kortfristiga skulder **4 766,2** **2 897,2**

Summa skulder

22 743,7 **22 795,9**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 709,5 **38 223,4**

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0,5	0,0	12 096,8	5 150,8	17 248,1
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2,0	-4,1	-2,1
Årets totalresultat			-1 232,7	-405,0	-1 637,7
Utgående eget kapital 2023-12-31	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5
Ingående eget kapital 2024-01-01	0,5	0,0	10 786,1	4 640,9	15 427,5
Utdelning			-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			0,4	-9,4	-9,0
Årets resultat			516,9	211,2	728,1
Utgående eget kapital 2024-12-31	0,5	0,0	11 223,4	4 741,9	15 965,8

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK

	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	50,1	-592,3	951,4	-1 980,3
Justeringsposter				
Övriga poster	134,0	704,6	-205,9	2 648,3
Betald/erhållen skatt	-24,1	108,5	-100,3	14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160,0	220,8	645,2	682,9
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	-132,1	253,9	-80,5	118,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,9	474,7	564,7	801,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-106,8	-114,6	-351,2	-515,0
Försäljning av fastigheter	43,1	-	283,1	-
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-207,2	148,6	-309,7	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,7	0,1	18,7	0,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-24,0	-25,5	-191,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-270,2	10,1	-384,6	-173,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	917,6	129,0	2 446,9	5 477,7
Lösen och amortering av lån	-600,7	-354,6	-2 511,4	-6 306,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-80,0	-	-80,0	-
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-9,0	-	-9,0	-2,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-38,2	-38,2	-100,8	-100,8
Förändring av övriga långfristiga skulder	-0,4	0,4	1,0	1,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	189,3	-263,4	-253,3	-930,1
Periodens kassaflöde	-53,0	221,4	-73,2	-301,5
Likvida medel vid periodens början	251,2	50,0	271,4	569,1
Förvärvade likvida medel	-	-	-	3,8
Likvida medel vid periodens slut	198,2	271,4	198,2	271,4

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i MSEK	2024-10-01	2023-10-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	0,1	-
Driftnetto	-	-	0,1	-
Central administration	-0,5	-0,6	-1,4	-1,3
Resultat före finansiella poster	-0,5	-0,6	-1,3	-1,3
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	155,4	155,4
Finansnetto	-5,2	1,4	38,1	8,6
Värdeförändringar finansiella placeringar	-192,7	245,4	36,2	-188,3
Resultat efter finansiella poster	-198,4	246,2	228,4	-25,6
Skatt på årets resultat	36,9	-61,9	-21,7	67,3
ÅRETS RESULTAT*	-161,5	184,3	206,7	41,7

*Årets resultat stämmer överens med årets totalresultat.

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 482,7	1 398,0
Fordringar hos koncernföretag	56,2	131,2
Aktier och andelar	20,3	12,0
Andelar i intresseföretag	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	71,3	76,6
Andra långfristiga fordringar	41,0	55,0
Summa anläggningstillgångar	1 672,6	1 673,9

Fordringar hos koncernföretag	207,2	44,6
Övriga fordringar	7,0	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,6	8,9
Kortfristiga placeringar	1 891,7	1 578,1
Likvida medel	159,9	165,7
Summa omsättningstillgångar	2 285,4	1 816,5

SUMMA TILLGÅNGAR	3 958,0	3 490,4
-------------------------	----------------	----------------

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	0,5	0,5
Bunda reserver	0,0	0,0

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel	2 121,3	2 159,6
Årets resultat	206,7	41,7

Summa eget kapital	2 328,5	2 201,8
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 000,0	345,0
Summa långfristiga skulder	1 000,0	345,0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	256,5	620,4
Skulder till koncernföretag	13,5	13,3
Skatteskulder	47,1	-
Övriga skulder	309,6	307,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,8	2,2
Summa kortfristiga skulder	629,5	943,6

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 958,0	3 490,4
---------------------------------------	----------------	----------------

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Compactor Fastigheter upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Nya eller reviderade redovisningstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Not 2 Definitioner nyckeltal

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Compactor presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Compactor anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sista sidan presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

Not 3 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och HS Fastigheter. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Håsselby, Bredäng Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Åtvidaberg /Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		HS Fastigheter AB		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
MSEK														
Hyresintäkter	1 095,0	1 061,7	706,2	682,7	492,2	464,3	22,6	21,3	2 316,0	2 230,0	-0,7	-0,7	2 315,3	2 229,3
Övriga intäkter									0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Fastighetskostnader	-282,6	-276,1	-245,2	-237,3	-154,8	-140,7	-12,6	-12,6	-695,2	-666,7	0,7	0,7	-694,5	-666,0
Driftnetto	812,4	785,6	461,0	445,4	337,4	323,6	10,0	8,7	1 620,8	1 563,3	0,1	0,0	1 620,9	1 563,3
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-29,6	-29,7	-5,0	-5,2	-0,8	-0,9			-35,4	-35,8			-35,4	-35,8
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	94,1	-1 439,7	9,7	-762,4	24,4	-271,8	27,5	13,7	155,7	-2 460,2			155,7	-2 460,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	6,4		0,1		0,3		2,7		9,5	0,0			9,5	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									19,0	-33,1	36,2	-188,3	55,2	-221,4
Bruttoresultat	883,3	-683,8	465,8	-322,2	361,3	50,9	40,2	22,4	1 769,6	-965,8	36,3	-188,3	1 805,9	-1 154,1
Ofördelade poster														
Central administration											-48,0	-47,4	-48,0	-47,4
Andel i intresseföretags resultat									-3,8	31,9	0,0	0,0	-3,8	31,9
Finansiella intäkter									25,6	40,2	125,1	98,5	150,7	138,7
Finansiella kostnader									-864,4	-852,4	-89,0	-97,0	-953,4	-949,4
Resultat före skatt													951,4	-1 980,3
Skatt											-223,3	342,6	-223,3	342,6
Totalresultat									927,0	-1 746,1	-198,9	108,4	728,1	-1 637,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													516,9	-1 232,7
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													211,2	-405,0
Förvaltningsfastigheter	18 401,7	18 442,2	9 635,2	9 523,3	5 886,2	5 784,6	282,1	255,8	34 205,2	34 005,9			34 205,2	34 005,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	1 004,3	166,9	167,2	28,4	28,5			1 190,0	1 200,0			1 190,0	1 200,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													914,4	887,9
Inventarier													3,5	4,4
Omsättningstillgångar													2 198,2	1 853,8
Likvida medel													198,2	271,4
Summa tillgångar	19 396,4	19 446,5	9 802,1	9 690,5	5 914,6	5 813,1	282,1	255,8	35 395,2	35 205,9			38 709,5	38 223,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 965,8	15 427,5
Långfristiga skulder													15 085,1	17 095,6
Uppskjuten skatteskuld													2 892,4	2 803,1
Kortfristiga skulder													4 766,2	2 897,2
Summa eget kapital och skulder													38 709,5	38 223,4
Årets förvärv och investeringar	108,8	307,0	158,0	85,3	77,0	103,8	7,5	15,1	351,3	511,2			351,3	511,2
Årets försäljningar	-243,3		-55,7				-8,3		-307,3	0,0			-307,3	0,0

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 774,6	1 631,0	-	143,6
Förvärv/försäljning under året	309,1	243,2	-	65,9
Orealiserad värdeförändring	22,3	22,3	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 106,0	1 896,5	0,0	209,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	170,6	155,8
Kortfristiga placeringar	1 935,4	1 618,8
Summa	2 106,0	1 774,6

	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2
Förvärv/försäljning under året	6,5	-	302,6	-595,0
Omklassificering	-	23,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	8,3	-7,3	14,0	-274,4
Summa	170,6	155,8	1 935,4	1 618,8

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	2 628,1	2 532,4	-	95,7
Förvärv/försäljning under året	-595,0	-619,7	-	24,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-281,7	-281,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	1 774,6	1 631,0	-	143,6

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Årets förändring	6,1	-	6,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	-	14,8	-

Compactor Fastigheter AB (publ)

556323-4284

Finansiella instrument värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Årets förändring	-49,4	-	-49,4	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	8,7	-	8,7	-

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2024-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		170,6		170,6	170,6
Andra långfristiga fordringar			52,4	52,4	52,4
Derivatinstrument		28,8*		28,8	28,8
Kundfordringar			34,5	34,5	34,5
Övriga kortfristiga fordringar			31,8	31,8	31,8
Kortfristiga placeringar		1 935,4		1 935,4	1 935,4
Likvida medel			198,2	198,2	198,2
Upplupna intäkter			125,2	125,2	125,2
Summa finansiella tillgångar	-	2 134,8	442,1	2 576,9	2 576,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 597,0	17 597,0	17 597,0
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			129,2	129,2	129,2
Derivatinstrument		14*		14,0	14,0
Leverantörsskulder			105,6	105,6	105,6
Övriga kortfristiga skulder			452,6	452,6	452,6
Upplupna kostnader			89,5	89,5	89,5
Summa finansiella skulder	-	14,0	19 563,9	19 577,9	19 577,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde 2023-12-31

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		155,8		155,8	155,8
Andra långfristiga fordringar			55,4	55,4	55,4
Derivat		8,7*		8,7	8,7
Kundfordringar			18,6	18,6	18,6
Övriga kortfristiga fordringar			32,5	32,5	32,5
Kortfristiga placeringar		1 618,8		1 618,8	1 618,8
Likvida medel			271,4	271,4	271,4
Upplupna intäkter			94,4	94,4	94,4
Summa finansiella tillgångar	-	1 783,3	472,3	2 255,6	2 255,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 662,3	17 662,3	17 662,3
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			130,2	130,2	130,2
Leverantörsskulder			120,1	120,1	120,1
Övriga kortfristiga skulder			438,9	438,9	438,9
Upplupna kostnader			136,1	136,1	136,1
Summa finansiella skulder	-	-	19 687,6	19 687,6	19 687,6

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Not 5 Fördelning av intäkter

	2024	2023	2024	2023
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	539,1	525,2	2 173,3	2 087,6
Serviceintäkter	32,7	34,9	142,0	141,7
Summa	571,8	560,1	2 315,3	2 229,3

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I samband med transaktioner samt värdeförändring av de kortfristiga placeringarna har de ställda säkerheterna i form av värdepapper ökat med 313,6 MSEK sedan årsskiftet. I dotterbolaget Fastpartner har de ställda säkerheterna ökat till 11 965,7 (11 624,2) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån. I HS Fastigheter uppgår ställda säkerheter till 69,7 (69,7) MSEK i form av pantbrev till banker.

Not 7 Kalendarium

Årsredovisning 2024	juni 2025
Delårsrapport per 31 mars 2025	28 maj 2025
Delårsrapport per 30 juni 2025	28 augusti 2025
Delårsrapport per 30 september 2025	27 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	26 februari 2026

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 27 februari 2025

Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande

Henrik Johansson
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Compactor är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2025 kl. 15:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, styrelsens ordförande, telefon 08 - 402 34 65 eller på bolagets hemsida www.compactorfastigheter.se

Compactor Fastigheter AB (publ)
556323-4284

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

		2024	2023	2024	2023
		1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Eget kapital/aktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 965,8	15 427,5	15 965,8	15 427,5
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående aktie och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per aktie.	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Eget kapital/aktie, SEK	15 965 800,0	15 427 500,0	15 965 800,0	15 427 500,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 965,8	15 427,5	15 965,8	15 427,5
Compactor betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Compactor förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per aktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 821,1	2 726,4	2 821,1	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-28,8	-8,7	-28,8	-8,7
	Antal utestående aktier, st	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
	Långsiktigt substansvärde per aktie, NRV, SEK	18 758 100,0	18 145 200,0	18 758 100,0	18 145 200,0
Avkastning på eget kapital %	Resultat efter skatt, MSEK	20,8	-577,5	728,1	-1 637,7
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	83,2	-2 310,0	728,1	-1 637,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 959,9	15 716,3	15 696,7	16 337,8
	Avkastning på eget kapital, %	0,5	-14,7	4,6	-10,0
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	50,1	-592,3	951,4	-1 980,3
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	218,7	259,6	953,4	949,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 075,2	-1 330,8	1 904,8	-1 030,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 683,4	38 511,0	38 466,5	39 671,3
	Avkastning på totalt kapital, %	2,8	-3,5	5,0	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	50,1	-592,3	951,4	-1 980,3
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Compactor betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	116,9	705,7	-220,4	2 681,6
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	218,7	259,6	953,4	949,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	385,7	373,0	1 684,4	1 650,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,8	1,4	1,8	1,7
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 965,8	15 427,5	15 965,8	15 427,5
Soliditet betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning	38 709,5	38 223,4	38 709,5	38 223,4
	Soliditet, %	41,2	40,4	41,2	40,4
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 965,8	15 427,5	15 965,8	15 427,5
Soliditet justerat enligt NRV betraktar Compactor som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Compactors fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 821,1	2 726,4	2 821,1	2 726,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-28,8	-8,7	-28,8	-8,7
	Justerat eget kapital, MSEK	18 758,1	18 145,2	18 758,1	18 145,2
	Balansomslutning, MSEK	38 709,5	38 223,4	38 709,5	38 223,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,5	47,5	48,5	47,5
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	571,8	560,1	2 315,3	2 229,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-185,6	-195,5	-694,5	-666,0
	Driftnetto, MSEK	386,2	364,6	1 620,8	1 563,3
	Överskottsgrad, %	67,5	65,1	70,0	70,1